

REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA/REPUBLIC OF KOSOVO
Qeveria e Kosovës / Vlada Kosova / Government of Kosovo
Ministria e Financave / Ministarstvo za Finansije
Ministry of Finance
Arkiva - Arhiva - Archive

Nr. Org. 09/432 Nr. Prot. 2449/2022
Org. Jedin. Org. Unit Br. Prot. Prot. No:
Nr. i faqeve 2-2 Data 31.10.2022
Broj stranica No. pages: Date:
Dolëse PRISHTINË/A



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -
Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department

DATE/A:	31.10.2022
REFERENC-Ë:	/2022
PËR/ZA/TO:	Imri AHMETI, Kryetar i Komunës, Lipjan Latif RAMADANI, Drejtor për Buxhet dhe Financa Shemsi AZEMI, Menaxher i Tatimit në Pronë
PËRMES/PREKO/THROUGH:	
CC:	Enis SPAHIU, Zv. Sekretar i Përgjithshëm, Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
NGA/OD/FROM:	Albana SHALA BUNJAKI, Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë
TEMA/SUBJEKAT/SUBJECT:	Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm për Prona Rezidenciale

Të nderuar,

Departamenti i Tatimit në Pronë në Ministrinë e Financave, Punës dhe Transfereve në përputhje me nenin 18, paragrafi 5 dhe 6 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme, ka nxjerrë raportin për Komunën Lipjan mbi vlerësimin e përgjithshëm të pronave të paluajtshme, për kategorinë e pronave Rezidenciale (tokë dhe objekte) në kuadër të të cilit janë përcaktuar zonat e vlerave dhe nivelet e vlerave të pronave të paluajtshme që janë brenda territorit të komunës, në përputhje me nenin 17, paragrafi 1 i Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme dhe në përputhje me Udhëzimin Administrativ MF-NR. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Raporti i vlerësimit të përgjithshëm gjithashtu është nxjerrë pas kryerjes së vlerësimit për të përcaktuar nivelet e vlerave për Shtëpi familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat, Objekt tjetër rezidencial, kategori këto të përcaktuara në përputhje me nenin 5 të UA MF-Nr. 08/2019 për Metodologjinë e Vlerësimit për Qëllime të Tatimit në Pronë, neni 19, Nivelet e Vlerave.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale, si shkak i mos funksionimit të veglës "Cama Tool", vegël kjo për të ndryshuar kufinjët e zonave apo për të krijuar zona të reja për kategoritë e pronave rezidenciale, janë përdorur zonat e njëjta të krijuara gjatë vitit 2018 dhe të aplikuara edhe në vitin 2019, ku kjo edhe na ka pamundësuar vendosjen e çmimeve në harta në këtë fazë.

Gjatë procesit të vlerësimit në masë të pronave të paluajtshme rezidenciale janë analizuar kontratat e shitblerjeve të cilat janë përfaqësuese për llojin e tregut që vlerësohet, atë rezidencial, janë bërë anketa me qytetarë lokal të zonave aktuale, janë zhvilluar takime me zyrtarët e Zyrës së Tatimit në Pronë për të marrë opinionet/sygjerimet e tyre rreth niveleve të vlerave.

Si rrjedhojë, në mungesë të shitjeve në disa raste, përveç derivimit të vlerave kemi aplikuar edhe qasjen e simulimit të vlerave të tregut duke aplikuar koeficient për zona dhe nivele të vlerave për ta derivuar nivelin e vlerës nga kategoritë kryesore të vlerës në kategoritë tjera.

Për qëllime të tatimit në pronë aplikohet vlerësimi në masë i pronave të paluajtshme, ku pronat brenda një zone të caktuar gjeografike, të së njëjtës kategori vlere, kanë vlera tregu të përafërta e që nënkupton se niveli i vlerës (çmimi për M^2) është i njëjtë në atë zonë vlere të caktuar.

Raporti mbi vlerësimin e përgjithshëm (bashkëngjitur kësaj shkrese) përmban informacionin si vijon:

- emrin e Komunës;
- datën e nxjerrjes;
- nivelin/nivelet e vlerës/vlerave për çdo zonë vlere dhe
- një përshkrim të çdo zone vlere.

Me respekt!



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosova
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo za Finansije, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labor and Transfers
Departamenti i Tatimit në Pronë-Odeljenje za Poreza na Imovinu-Department of Property Tax

**RAPORTI I VLERËSIMIT TË PËRGJITHSHËM PËR
PRONA REZIDENCIALE
KOMUNA LIPJAN**

Prishtinë, 31.10.2022

www.tatimineprone-rks.org

RAPORT MBI VLERËSIMIN E PËRGJITHSHËM

Komuna: LIPJAN

Data e nxjerrjes së raportit: 31.10.2022

Kategoria e pronës: Pronë Rezidenciale

- Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlore.

Nivelet e Vlerave (€/m ²)			
LIPJAN			
TOKË REZIDENCIALE			
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës		
	Parcelë për shtëpi familjare	Parcelë për objekt apartamentesh	Parcelë për objekt tjetër rezidencial
1301	€ 8.00	€ 8.00	€ 8.00
1302	€ 5.00	€ 5.00	€ 5.00
1303	€ 15.00	€ 15.00	€ 15.00
1304	€ 10.00	€ 10.00	€ 10.00
1305	€ 50.00	€ 50.00	€ 50.00
1306	€ 90.00	€ 90.00	€ 90.00
1307	€ 80.00	€ 80.00	€ 80.00
1308	€ 150.00	€ 150.00	€ 150.00

Niveli/Nivelet e vlerës/vlerave në çdo zonë vlore.

Nivelet e Vlerave (€/m ²)					
LIPJAN					
OBJEKTE REZIDENCIALE					
Numri i Zonës së Vlerës	Kategoria e Vlerës				
	Shtëpi familjare	Apartament	Garazh për shfrytëzim privat	Objekt tjetër rezidencial	
1301	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00	
1302	€ 180.00	€ 250.00	€ 70.00	€ 70.00	
1303	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
1304	€ 210.00	€ 300.00	€ 80.00	€ 80.00	
1305	€ 250.00	€ 350.00	€ 100.00	€ 100.00	
1306	€ 280.00	€ 280.00	€ 110.00	€ 110.00	
1307	€ 260.00	€ 360.00	€ 100.00	€ 100.00	
1308	€ 380.00	€ 570.00	€ 150.00	€ 150.00	

PËRSHKRIMI I ZONAVE TË VLERAVE

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1301

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Perëndim, Kleçkë, Bajincë, Resinoc, Kraishtë, Puturoc, Qylagë, Medvec, Mirenë, Vrellë e Goleshtit, Dobrajë e Madhe, Torinë, Rufe i Vjetër, Ribar i Madh

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Kjo zonë përbënë zonën perëndimore të komunës së Lipjanit e kufizuar nga Komuna e Shtimes, Suharekës, Malishevës, Glogocit, Fushë Kosovës dhe Graçanicës. Zonë kryesisht e përbërë me shtëpi familjare, parcela bujqësore dhe malore.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 7 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1302

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Lindje, Hanroc, Vogaçicë, Akllap, Plitkoviq, Gadime e Epërme

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë e karakterizuar me shtëpi familjare rreth arterieve kryesore të rrugëve dhe e dominuar nga pjesa rurale dhe malore. Kufizohet me Komunën e Graçanicës, Prishtinës, Novobërdës, Gjilanit dhe Ferizajit.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 5 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1303

Emri i zonës së vlerës: Janjevë

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë e cila përfshinë qendrën e Janjevës.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 3 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1304

Emri i zonës së vlerës: Sillovi, Babush i Muhaxherëve, Konjuh dhe Grackë, Hallaç i Vogël, Topliçan

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë fshatrat në periferi të Komunës së Lipjanit të cilat kufizohen me Komunën e Graçanicës, Shtimes dhe Ferizajit.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 11 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1305

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Urbane Perëndim.

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh, Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Zonë afër qendrës që ka kombinim të zhvillimit, atë komercial dhe rezidencial.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1306

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Urbane Lindje.

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë zonën në lindje të qendrës së Lipjanit (hapësirë e konsiderueshme përtej hekurudhës) dhe pjesën tjetër ngjitur me zonën qendër. Të dy anët e zonës së vlerës karakterizohen me parcela për shtëpi familjare
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë kemi 5 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1307

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Urbane Veri.

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Pjesa veriore e Komunës së Lipjanit (hyrje nga magjistrallja Prishtinë – Lipjan), zonë kjo që përbëhet me ndërtime të ulëta kryesisht nga parcela për shtëpi familjare dhe bujqësore dhe një pjesë me parcela komerciale rreth arterieve kryesore të rrugëve.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 6 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Kategoria e Pronës: Pronë Rezidenciale

Numri i zonës së vlerës: 1308

Emri i zonës së vlerës: Lipjan Urbane Qendër

Kategoria e vlerës: Parcelë për shtëpi familjare, Parcelë për objekt apartamentesh dhe Parcelë për objekt tjetër rezidencial.

1. **Përshkrim i zonës së vlerës:** Përfshinë qendrën e qytetit e cila zonë karakterizohet me zhvillim dhe zgjerim të vazhdueshëm me objekte apartamentesh dhe objekte komerciale. Infrastruktura rrugore është e dalluar nga zona tjera të vlerës dhe ofrimi i shërbimeve publike është i mirë.
2. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve.
3. **Të dhënat e shitblerjeve:** Në këtë zonë ka 2 kontrata të shitblerjes përfaqësuese.
4. **Burimi i informatave:** Kontratat e shitblerjeve nga AKK, anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë.

Kategoria e vlerës: Shtëpi Familjare, Apartament, Garazh për shfrytëzim privat dhe Objekt tjetër rezidencial.

1. **Metoda e vlerësimit:** Metoda e krahasimit të shitblerjeve dhe metoda e kostos.
2. **Burimi i informatave:** Anketa me qytetarë, me agjencione të patundshmërisë, kontrata të shitblerjeve për apartamente dhe informatat rreth kostos së ndërtimit të objekteve.

Përgatitur nga:

Gentrit KADROLLI -Vlerësues i Pronave të Paluajtshme Shkalla e Parë
(VPP-397) _____

Herolind OSMANI –Zv. Udhëheqës i Divizionit për Vlerësim dhe Standarde, Zhvillim dhe Operim të Programit
(VPP-277) _____

Albana SHALA BUNJAKU- Zv. Drejtoreshë e Departamentit të Tatimit në Pronë _____

